

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE FOREST
rue du Curé 2
1190 BRUXELLES

Commission de concertation

séance du 10/06/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28768

Avenue Général Dumonceau 22

Construire un volume annexe du rez-de-chaussée au 1er étage, étendre le logement du 2ème au 3ème étage, aménager une lucarne et une terrasse avec pare-vue en mitoyenneté au 3ème étage et modifier la façade à rue

Etaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest
Commune de Forest
Commune de Forest - Secrétariat
Administration régionale en charge des monuments et sites
Administration régionale en charge de l'urbanisme
Bruxelles Environnement
~~Bruxelles Mobilité~~
~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaient absents excusés

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 13/05/2025 au 27/05/2025 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 3 réclamation(s)/observation(s) ;

Considérant que la commission en a délibéré ;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu ;

Considérant que les personnes physiques ou morales qui en ont exprimé le souhait à l'occasion de l'enquête publique ont été entendues ;

Situation existante

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone de forte mixité ;

Considérant que deux permis d'urbanisme ont été sollicités pour cette parcelle, à savoir :

- PU 13180 pour construire une maison, délivré le 31/07/1936,
- PU 20846 pour transformer la toiture, délivré le 13/01/1988 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de 3 logements et combles (1 logement par niveau du rez-de-chaussée au 2ème étage) ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise à :

- étendre le logement du 2ème étage vers les combles,
- aménager une lucarne arrière au 3ème étage,
- aménager une terrasse au 3ème étage avec garde-corps et pare-vue,
- modifier la façade à rue ;

Qu'elle vise également à mettre en conformité les extensions aux rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages ;

Instruction

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique et commission de concertation) pour les motifs suivants :

- modification de l'intérieur d'îlot (PRAS, prescriptions générales, article 0.6) pour la terrasse au 3ème étage avec garde-corps et pare-vue ;
- dérogation au RRU, Titre I, article 4 pour la terrasse au 3ème étage avec garde-corps et pare-vue ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations suivantes :

- dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour le garde-corps, le pare-vue et la terrasse au 3ème étage,
- dérogation à l'article 3, Titre II du RRU pour le séjour au 1er étage,
- dérogation à l'article 10, Titre II du RRU pour le séjour et la chambre 02 au rez-de-chaussée, le séjour au 1er étage, et la chambre 02 au 2ème étage ;

Considérant que lors de l'enquête publique, 3 réactions ont été enregistrées ; que celles-ci portent principalement sur :

- l'impact de l'aménagement de la terrasse au 3ème étage sur les propriétés voisines, notamment en matière de nuisances sonores, olfactive et visuelles, ainsi que les vues intrusives vers les parcelles voisines que la terrasse pourrait occasionner et le non-respect du Code Civil,
- la lucarne trop imposante,
- le cumul des dérogations sollicitées excessif et l'impact disproportionné du projet sur le cadre urbain environnant ;

Motivation

Considérant que des sources photographiques (BRUCIEL) montrent que les extensions arrière aux rez-de-chaussée, 1er et 2ème étages étaient déjà présentes en 1971 ; qu'elles peuvent être considérées comme intégrées au cadre urbain environnant en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse au 3ème étage a un impact négligeable sur l'intérieur d'îlot ; que l'aménagement de cette terrasse avec des bacs à plantes et une toiture végétalisée permet d'améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot au regard de la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que la terrasse est aménagée avec un recul de 1,90 mètre du côté de la parcelle voisine n°24, avenue Général Dumonceau ; que du côté mitoyen avec le n°18, avenue Général Dumonceau, des bacs à plantes sont prévus ainsi qu'un accord signé avec ce voisin ; qu'il y a lieu toutefois de faire acter cet accord par acte notarié ou par enregistrement officiel ; que la terrasse permet d'améliorer la qualité du logement existant en lui offrant un espace extérieur privatif ;

Considérant cependant que, pour renforcer davantage l'intimité de l'intérieur d'îlot et du voisin situé au n°24, avenue Général Dumonceau, il convient de réduire l'emprise de la terrasse en effectuant un recul végétalisé de 50 cm par rapport à la façade arrière ; qu'à cette condition, la dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pourrait être accordée ;

Considérant que, contrairement à ce qui est indiqué dans la demande, la lucarne respecte l'article 6 §2, Titre I du RRU en ce que « *le profil de la toiture visé au §1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes ; la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade* » ; qu'elle apparaît dès lors acceptable ;

Considérant que les chambres 02 du rez-de-chaussée et du 2ème étage ne bénéficient pas d'un apport suffisant en lumière naturelle ; que la dérogation sollicitée est trop importante ; qu'il y a lieu dès lors de supprimer les allèges des fenêtres de ces chambres afin de tendre au respect des normes d'éclairage ; qu'à cette condition, la dérogation à l'article 10, Titre II du RRU pourrait être accordée ;

Considérant que le séjour du rez-de-chaussée ne dispose pas non plus d'une surface éclairante conforme ; que la partie peu éclairée concerne la cuisine ; qu'une fenêtre de toit est aménagée du côté du séjour, permettant ainsi un apport lumineux suffisant ; que la dérogation à l'article 10, Titre II du RRU peut être accordée ;

Considérant que le séjour du 1er étage présente un léger déficit de superficie minimale et de surface éclairante ; que la différence avec les prescriptions est minime ; que les dérogations aux articles 3 et 10, Titre II du RRU pour ce séjour peuvent être accordées ;

Considérant que le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ; que les impostes des fenêtres en façade avant ont été supprimées ; que la porte d'entrée a été modifiée et a perdu sa verticalité d'origine ; qu'il a été constaté lors de l'analyse de la demande que la corniche a été recouverte d'un habillage en PVC blanc, matériau peu esthétique ; qu'il y a lieu, lors d'un prochain remplacement des châssis des fenêtres, de la porte d'entrée et de la corniche, de revenir au dessin et aux matériaux d'origine afin de respecter l'unité architecturale de l'immeuble ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

AVIS Favorable sous conditions (unanime) :

- Réduire l'emprise de la terrasse en effectuant un recul végétalisé de 50 cm par rapport à la façade arrière ;
- En façade arrière, supprimer l'allège des fenêtres des chambres 02 du rez-de-chaussée et du 2ème étage ;
- Faire acter l'accord de servitude de vue depuis la terrasse du voisin du n°18 par acte notarié ou par enregistrement officiel ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation à l'article 4, Titre I du RRU pour le garde-corps, le pare-vue et la terrasse au 3ème étage pourrait être accordée sous réserve du respect des conditions ;

La dérogation à l'article 3, Titre II du RRU pour le séjour au 1er étage peut être accordée ;

Les dérogations à l'article 10, Titre II du RRU pour les chambres 02 au rez-de-chaussée et au 2ème étage pourrait être accordée sous réserve du respect des conditions ;

La dérogation à l'article 10, Titre II du RRU pour des séjours au rez-de-chaussée et 1^{er} étage peut être accordée ;

Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.

Signature des membres

La commission rappelle que le présent avis est motivé sur base du seul présent dossier et toutes ses annexes tel qu'il a été communiqué aux membres de la commission de concertation, aux explications fournies par le demandeur, l'architecte/auteur de projet et les observations/réclamations faites en séance par les personnes ayant demandées à être entendues par la commission de concertation, ainsi que les réclamations/observations reçues dans le cadre de l'enquête publique. En aucun cas le présent avis et sa motivation ne peuvent être pris en tout ou en partie comme des conditions auxquelles un nouveau projet ou une modification apportée à la présente demande sur le même site devrait répondre pour obtenir un avis favorable sans conditions.